****

**PRIRUČNIK ZA IZRADU STUDIJE GOSPODARSKE OPRAVDANOSTI ZA DAVANJE KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU**

**Tekstualne upute**

**UPUTE ZA RAD**

Ovaj priručnik služi za izradu studije gospodarske opravdanosti za davanje koncesije na pomorskom dobru te obuhvaća tekstualne smjernice za rad. On predstavlja minimum za izradu studije gospodarske opravdanosti stoga je potrebno popuniti sve tražene podatke prema uputama.

Upute za izradu pisane su *italic* stilom te ih je potrebno izbrisati. Nakon završetka izrade studije gospodarske opravdanosti ažurirajte sadržaj i brojeve stranica sadržaja.

**SADRŽAJ**

[1. Sažetak studije 1](#_Toc56186187)

[2. Opće informacije o investitoru 2](#_Toc56186188)

[3. Postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija 2](#_Toc56186189)

[4. Investicije 3](#_Toc56186190)

[4.1. Iznos planirane investicije u osnovna sredstva detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije 3](#_Toc56186191)

[4.2. Iznos planirane investicije u zaštitu okoliša detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije 3](#_Toc56186192)

[4.3. Iznos ukupne investicije 4](#_Toc56186193)

[4.4. Izvori financiranja investicije 4](#_Toc56186194)

[5. Ekonomsko – financijska analiza 5](#_Toc56186195)

[5.1. Procjena prihoda po djelatnostima za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije 5](#_Toc56186196)

[5.2. Procjena rashoda za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije 6](#_Toc56186197)

[5.2.1. Materijalni i ostali troškovi 7](#_Toc56186198)

[5.2.2. Troškovi zaposlenika te struktura i broj zaposlenih 8](#_Toc56186199)

[5.2.3. Obračun amortizacije 8](#_Toc56186200)

[5.2.4. Financijski rashodi 8](#_Toc56186201)

[5.3. Račun dobiti i gubitka projekta 8](#_Toc56186202)

[5.4. Financijski tok projekta 9](#_Toc56186203)

[5.5. Ekonomski tok projekta 10](#_Toc56186204)

[5.6. Metoda razdoblja povrata investicije 11](#_Toc56186205)

[5.7. Statička ocjena efikasnosti projekta 11](#_Toc56186206)

[6. Zaključna ocjena 12](#_Toc56186207)

# Sažetak studije

*Upute: popunite sljedeću tablicu.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Podaci o investitoru** |  |
| Naziv gospodarskog subjekta |  |
| **Glavne informacije iz studije** |  |
| Ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade |  |
| Ponuđeni % promjenjivog dijela koncesijske naknade |  |
| Ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja |  |
| Ponuđeni iznos investicije u zaštitu okoliša(u okviru ukupnih investicija) |  |
| Broj planiranih novootvorenih radnih mjesta |  |

# Opće informacije o investitoru

*Potrebno je opisati gospodarski subjekt – informacije iz registracije tvrtke o nazivu, adresi, matičnim i osobnim oznakama, pravnom obliku osnivanja, datumu osnivanja, registriranim djelatnostima, koliko ima godina iskustva u djelatnosti za koju se traži koncesija, da li je u sustavu PDV-a, da li ima iskustva s koncesijama ili drugim oblikom gospodarenja pomorskim dobrom, reference investitora, koliko ima zaposlenih, raspoloživost stručnog kadra, itd.*

*Opisati cilj projekta za poduzetnika, njegove glavne karakteristike, način provedbe projekta kao i očekivane rezultate za gospodarski subjekt. Navesti i opisati očekivane koristi od projekta za gospodarski subjekt i zajednicu tj. područje na kojemu će se obavljati gospodarska djelatnost koja je predmet koncesije.*

# Postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija

*Opisati mikro lokaciju područja koje se uzima u koncesiju te navesti za koju namjenu se uzima koncesija referirajući se na vrstu djelatnosti. Navesti ukupnu površinu i katastarske čestice predmetne lokacije. Ukoliko je primjenjivo, navesti zasebno površinu kopnenog dijela i morskog dijela koncesijskog prostora. Navesti HTRS koordinate ukoliko postoji informacija.*

*Potrebno je detaljno opisati područje koje se uzima u koncesiju. Opisati infrastrukturne i prometne karakteristike koncesijskog područja kao i moguće buduće prostorno – planske razvojne tendencije i potencijal. Navesti vrstu područja (privezište, plaža i sl.) te opisati trenutno stanje i uređenost. Specificirati potrebu za modernizacijom prostora i nabavkom potrebno opreme ili ocijeniti pozitivnim trenutno stanje koncesijskog prostora za obavljanje planiranih koncesijskih djelatnosti. Priložiti grafički prikaz koncesijskog područja.*

# Investicije

*Dugotrajnom materijalnom i nematerijalnom imovinom smatraju se stvari i prava čiji je pojedinačni trošak nabave veći od 3 500,00 kn i vijek trajanja duži od godinu dana.[[1]](#footnote-1) Potrebno je opisati strukturu planiranih ulaganja u dugotrajnu imovinu te potrebne kapacitete za nesmetano obavljanje poslovanja na koncesijskom prostoru. U sklopu navedenoga, potrebno je razdijeliti komponentu ulaganja u osnovna sredstva i komponentu ulaganja u zaštitu okoliša. Detaljnije objasniti specifikacije pojedinih investicija ukoliko je primjenjivo.*

*Zasebno opisati procijenjeni utjecaj investicija u osnovna sredstva na koncesijski prostor i okolno područje kao i procijenjeni utjecaj investicija u zaštitu okoliša na koncesijski prostor i okolno područje. Navesti ukupan iznos investicije bez poreza na dodanu vrijednost te navedeni iznos raščlaniti na investicije u osnovna sredstva i investicije u zaštitu okoliša. Tekuće i investicijsko održavanje ne spada pod investicije već pod rashode.*

## Iznos planirane investicije u osnovna sredstva detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije

*Specificirati i opisati planirane investicije u osnovna sredstva koje će se realizirati u periodu trajanja koncesije.*

## Iznos planirane investicije u zaštitu okoliša detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije

*Specificirati i opisati planirane investicije u zaštitu okoliša koje će se realizirati u periodu trajanja koncesije.*

## Iznos ukupne investicije

*Investicije u osnovna sredstva i zaštitu okoliša detaljno su razrađene po pojedinim stavkama u prethodnim potpoglavljima dok je u ovome potrebno navesti zbroj navedenih investicija, odnosno ukupni iznos investicija pojedinačno po godinama.*

## Izvori financiranja investicije

*Prilikom prijave projekta, potrebno je da poduzetnik ima razrađen plan zatvaranja financijske konstrukcije koji može obuhvaćati tri scenarija:*

1. *Financiranje vlastitim sredstvima*

*Navedeno podrazumijeva da poduzetnik ima osiguran iznos vlastitih sredstava koji će koristiti za podmirenje ulaganja u dugotrajnu imovinu.*

1. *Financiranje kreditom banke*

*Ukoliko poduzetnik ne koristi vlastita sredstva, potrebno je definirati zatvaranje financijske konstrukcije putem financiranja bankarskim kreditom. Prijavitelj mora biti spreman izraditi okvirni plan otplate kredita za potrebe daljnjih procjena i analiza ekonomsko – financijskog dijela projekta.*

1. *Kombinirano financiranje*

*Navedeno podrazumijeva da poduzetnik namjerava djelomično koristiti vlastita sredstva, a djelomično kredit banke. Prijavitelj mora biti spreman, za iznos koji se planira posuditi od banke, izraditi okvirni plan otplate kredita za potrebe daljnjih procjena i analiza ekonomsko – financijskog dijela projekta.*

# Ekonomsko – financijska analiza

*Ekonomsko – financijskom analizom procjenjuje se isplativost projekta i samog poslovanja na koncesijskom prostoru. Analizu je potrebno izraditi na temelju detaljne, transparentne i opravdane procjene prihoda i rashoda za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije. Prihodi moraju obuhvaćati sve djelatnosti koje će stvarati novčane priljeve, a predmetom su koncesijskog ugovora, dok je rashode potrebno raščlaniti na materijalne i ostale troškove, troškove zaposlenika i troškove amortizacije. Potrebno je izraditi račun dobiti i gubitka te provesti dinamičke i statičke ocjene efikasnosti projekta koje čine temelj za odluku o investiranju u poduzetnički poduhvat.*

## Procjena prihoda po djelatnostima za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije

*Potrebno je napraviti transparentnu procjenu svih prihoda koji će se ostvariti poslovanjem na koncesijskom prostoru. Budući da ostvareni prihodi čine temelj za detaljniju ekonomsko – financijsku analizu važno je da budu procijenjeni što preciznije. U uvodnom dijelu potpoglavlja potrebno je definirati i opisati djelatnosti koje će se obavljati na koncesijskom prostoru.*

*Kako bi se prihodi mogli što točnije procijeniti, a zajedno s njima i buduća kretanja, potrebno je prethodno analizirati slične poslovne objekte ili vlastito iskustvo poduzetnika te obrazložiti na čemu se temelji procjena. Analiza sličnih poslovnih objekata te procjena prihoda na koncesijskom prostoru moraju pratiti sljedeće smjernice:*

* *Struktura kupaca – turisti ili domaći kupci, analizirati broj turista i broj stanovnika te njihovu potražnju za djelatnošću koja je predmet koncesije*
* *Sezonalnost – radi li se o djelatnosti koja ima sezonsku potražnju ili cjelogodišnju*
* *Atraktivnost lokacije – utjecaj lokacije na generiranje viših ili nižih prihoda*

*S obzirom da su mnoge djelatnosti na pomorskim dobrima vezane uz ljetnu sezonu, pri analizi i projekciji prihoda na koncesijskom prostoru posebno je prepoznata važnost definiranja i analize potreba domaćeg stanovništva i potreba turista kao ključnih parametara koji utječu na veličinu potražnje za uslugama.*

*Kako bi se ispravno predvidio rast prihoda iz godine u godinu, potrebno je odrediti dinamiku rasta te opravdati navedenu procjenu. Dinamika rasta može biti izražena u postotku (%). Potrebno je navesti da li se prihodi ostvaruju tokom cijele godine/sezonski/izvan sezone. Ukoliko postoje, potrebno je objasniti sve ostale specifičnosti (npr. ukoliko se prihod u prvoj godini prikazao manjim zbog investicijskih radova u toj godini i sl.).*

*Kako bi procjena prihoda bila što preciznija, potrebno je zasebno vrednovati visinu prihoda u prvoj godini poslovanja, detaljnim definiranjem prosječnih cijena i količina ili sličnih parametara, sve ovisno o vrsti koncesijske djelatnosti.*

*Prihodi se navode bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost.*

*Nakon definiranja prihoda u prvoj godini poslovanja, potrebno je izraditi projekciju prihoda za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije.*

## Procjena rashoda za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije

*Potrebno je detaljno procijeniti sve rashode nužne za poslovanje na koncesijskom prostoru. Budući da rashodi čine temelj za detaljniju ekonomsko – financijsku analizu važno je da budu procijenjeni što preciznije. Rashodi se razvrstavaju tri kategorije:*

* *Materijalni i ostali troškovi*
* *Troškovi zaposlenika*
* *Obračun amortizacije*

*Po potrebi se uvodi i četvrta kategorija Financijski rashodi.*

*Ukoliko postoji tekuće i investicijsko održavanje opreme, ono se uključuje u rashode, a ne u investicije.*

*Kako bi se ispravno predvidio rast rashoda iz godine u godinu, potrebno je odrediti dinamiku rasta te opravdati navedenu procjenu. Dinamika rasta može biti izražena u postotku (%). Za što točniju procjenu rashoda i njihovih kretanja potrebno je analizirati slične poslovne objekte ili vlastito poslovanje te uzeti u obzir atraktivnost lokacije. Ukoliko postoje, potrebno je objasniti sve ostale specifičnosti (npr. pretpostavka je da će u prvoj godini cjelokupno poslovanje biti slabije zbog uhodavanja u posao, stoga se predviđaju i niži rashodi u toj godini i sl.).*

### Materijalni i ostali troškovi

*U početnom dijelu potpoglavlja potrebno je definirati ponuđenu koncesijsku naknadu, odnosno stalni dio koncesijske naknade i promjenjivi dio koncesijske naknade na sljedeći način:*

* Ponuđeni stalni dio koncesijske naknade:

*(popuniti s iznosom izraženim u kunama)*

* Ponuđeni promjenjivi dio koncesijske naknade:

*(popuniti s iznosom izraženim u %[[2]](#footnote-2))*

*Nadalje, potrebno je navesti koliki bi bio trošak stalnog dijela koncesijske naknade u ukupnom trajanju koncesije u kunama. Navedeni iznos dobiva se zbrajanjem stalne koncesijske naknade tokom svih godina trajanja koncesije. Također je potrebno navesti koliki bi bio trošak promjenjivog dijela koncesijske naknade u ukupnom trajanju koncesije u kunama. Iznos se dobiva zbrajanjem svih procijenjenih iznosa promjenjivih koncesijskih naknada tokom svih godina trajanja koncesije u kunama.*

* U ukupnom trajanju koncesije trošak stalnog dijela koncesijske naknade iznosio bi:

 *(popuniti s iznosom izraženim u kunama)*

* U ukupnom trajanju koncesije trošak promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosio bi:

 *(popuniti s iznosom izraženim u kunama)*

*Potrebno je što preciznije navesti i opisati materijalne i ostale troškove tj. troškove redovitog poslovanja (primjerice: nabava trgovačke robe, troškovi računovodstva, režijski troškovi, tekuće održavanje opreme, investicijsko održavanje opreme, komunalne usluge, telekomunikacijske usluge, gorivo, osiguranje i sl.) U sljedećoj tablici potrebno je procijeniti sve materijalne i ostale troškove za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije.*

### Troškovi zaposlenika te struktura i broj zaposlenih

*Specificirati koliko djelatnika će gospodarski subjekt zaposliti te od navedenog broja zaposlenih definirati koliko će biti stalnozaposlenih, a koliko sezonskih radnika. Za sezonske radnike definira se broj mjeseci tokom kojih će raditi, dok se za sve radnike definira pojedinačna bruto II plaća.*

### Obračun amortizacije

*Amortizacija dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine priznaje se kao rashod u svoti obračunanoj na trošak nabave po linearnoj metodi primjenom godišnjih amortizacijskih stopa te se amortizacija obračunava pojedinačno.[[3]](#footnote-3) Potrebno je napraviti obračun amortizacije za svu prethodno navedenu dugotrajnu imovinu u koju se planira investirati. Prilikom obračuna amortizacije potrebno je koristiti odgovarajuće godišnje amortizacijske stope za pojedine skupine dugotrajne imovine. Specificirati ostatak vrijednosti pojedine stavke dugotrajne imovine oduzimanjem nabavne vrijednosti od zbroja amortizacijskih svota u svim godinama trajanja koncesije.*

### Financijski rashodi

*Ukoliko poduzetnik koristi vanjske izvore financiranja, kao što su bankovni krediti, potrebno je izraditi okvirni plan otplate kredita za potrebe daljnjih procjena i analiza. Za potrebe Studije gospodarske opravdanosti potrebno je navesti osnovne uvjete kreditiranja kao što su ukupni iznos kredita (glavnice), razdoblje povrata kredita, datum početka, kamatnu stopu, naknadu za obradu kredita i troškove obrade kredita. Troškovi obrade kredita predstavljaju umnožak ukupnog iznosa kredita i naknade za obradu kredita.*

*Okvirni plan otplate kredita prikazuje informacije o broju rata, stanju duga, anuitetu, obračunatoj kamati te preostalom iznosu glavnice za otplatu. Anuitet predstavlja određeni novčani iznos koji se redovno, u jednakim vremenskim razmacima uplaćuje radi podmirenja duga, a sastoji se od kamate i povrata glavnice. Omjer kamate i iznosa glavnice u anuitetu mijenja se na način da se s povećanjem otplaćenih anuiteta udio kamate smanjuje, a glavnice povećava. Stanje duga po isteku otplate kredita treba biti nula.*

*Po potrebi, detaljnije opišite planirani kreditni angažman.*

## Račun dobiti i gubitka projekta

*Račun dobiti i gubitka je izvještaj koji prikazuje poslovanje tokom cjelokupnog koncesijskog razdoblja. Izvještaj obuhvaća poslovne prihode, poslovne rashode, obveze po osnovi poreza na dobit te ostvarenu dobit prije i nakon oporezivanja. Porezne stope utvrđene su zakonskom regulativom te su obveznici poreza na dobit trgovačka društva, dok su obrti obveznici poreza na dohodak. Račun dobiti i gubitka daje informacije o ostvarenju financijskog cilja gospodarskog subjekta tj. o ostvarenju profitabilnosti.*

## Financijski tok projekta

*Financijski tok promatra kretanje novčanih sredstava u gospodarskom subjektu te analizira likvidnost projekta, odnosno mogućnost urednog podmirenja obveza prema dobavljačima, djelatnicima, državi i svim ostalim uključenim stranama.*

*Primici financijskog toka povećavaju financijski potencijal gospodarskog subjekta te obuhvaćaju sljedeće kategorije:*

* *Ukupni prihodi poslovnih aktivnosti*
* *Izvori financiranja*
* *Ostatak vrijednosti projekta*

*Procijenjeni poslovni prihodi zbrajaju se s izvorima financiranja investicije, bilo da se radi o vlastitim sredstvima ili kreditu. Nadalje, pribraja im se i ostatak vrijednosti projekta koji se definira kao tržišna vrijednost imovine na kraju promatranog razdoblja.*

*Izdaci financijskog toka su svi odljevi financijskih sredstava iz projekta te oni umanjuju financijski potencijal gospodarskog subjekta. Izdaci obuhvaćaju sljedeće kategorije:*

* *Ulaganja (investicije) – u godini investiranja*
* *Troškovi poslovanja*
* *Porez na dobit*
* *Obveze po kreditima*

*Ulaganja u osnovna sredstva trenutno umanjuju ekonomski i financijski potencijal, no od njih se očekuju koristi u budućnosti u obliku povećanih prihoda. Za potrebe izračuna financijskog toka obuhvaćaju se troškovi poslovanja, ali isključivo stavke materijalnih i ostalih troškova i troškova zaposlenika, bez amortizacije. Amortizacija ne predstavlja stvarni odljev novčanih sredstava već samo računovodstveni, stoga se ne uključuje u izračun financijskog toka. Porez na dobit po stopi koju gospodarski subjekt plaća sastavni je dio izdataka financijskog toka kao i obveze po kreditima, točnije zbroj otplate glavnice i kamate.*

*Neto primici računaju se kao razlika između primitaka i izdataka. Negativna vrijednost neto primitaka ukazuje na nemogućnost generiranja dovoljno sredstava za uredno podmirenje obveza.*

## Ekonomski tok projekta

*Ekonomski tok projekta pruža informacije o poslovanju gospodarskog subjekta i daje uvid u ekonomski potencijal projekta. Njime se obuhvaćaju svi procijenjeni primici i izdaci. Za razliku od financijskog toga, kod računanja ekonomskog toka, u obzir se ne uzimaju obveze po kreditima te izvori financiranja investicije.*

*Primici ekonomskog toka obuhvaćaju sljedeće kategorije:*

* *Ukupni prihodi poslovnih aktivnosti*
* *Ostatak vrijednosti projekta*

*U analizu je potrebno uključiti sve prethodno procijenjene prihode od pružanja usluga na koncesijskom prostoru. Prihodima se pribraja i ostatak vrijednosti projekta koji predstavlja tržišnu vrijednost imovine na kraju promatranog razdoblja.*

*Izdaci ekonomskog toka obuhvaćaju sljedeće kategorije:*

* *Ulaganja (investicije) – u godini investiranja*
* *Troškovi poslovanja*
* *Porez na dobit*

*Ulaganja se uključuju na stranu izdataka u godinama u kojima su predviđena da će nastati. Njima se pribrajaju troškovi poslovanja (materijalni i ostali troškovi i troškovi zaposlenika), no bez amortizacije. Amortizacija ne predstavlja stvarni odljev novčanih sredstava već samo računovodstveni, stoga se ne uključuje u izračun ekonomskog toka.*

*Neto primici računaju se kao razlika između primitaka i izdataka. Negativna vrijednost neto primitaka u godini investiranja je česta pojava budući da izdaci sadrže vrijednosti investicijskih ulaganja, dok se kod primitaka ne uključuju izvori iz kojih je investicija financirana. Pozitivni neto primici u daljnjim godinama definiraju projekt koji ostvaruje povećanje vrijednosti imovine.*

## Metoda razdoblja povrata investicije

*Metodom razdoblja povrata investicije utvrđuje se vrijeme potrebno za povrat uloženih sredstava u projekt, odnosno utvrđuje se da li je povrat uloženih sredstava ostvariv u razdoblju tokom kojeg traje koncesija. Potrebno je za svaku koncesijsku godinu izračunati kumulativ novčanih primitaka ekonomskog toka te se povrat sredstava ostvaruje u godini u kojoj je kumulativ pozitivan. Metodom povrata ulaganja analizira se brzina povrata uloženih sredstava što je važan faktor pri odluci o ulaganju u investicijski projekt. Ukoliko se uloženi kapital vraća u razdoblju kraćem od trajanja koncesije, smatra se da je projekt prihvatljiv.*

## Statička ocjena efikasnosti projekta

*Statička ekonomska analiza obuhvaća skup pokazatelja za utvrđivanje efikasnosti projekta. Odabire se jedna reprezentativna godina koja služi kao temelj za izračun pokazatelja učinkovitosti. Potrebno je izračunati sljedeće pokazatelje:*

* *Rentabilnost ukupno uloženih sredstava*
* *Rentabilnost vlastitih sredstava*
* *Rentabilnost prometa*
* *Obrtaj ukupno uloženih sredstava*
* *Rentabilnost s gledišta izvora financiranja*
* *Neto dobit po zaposlenom*
* *Plaća po zaposlenome – mjesečno*

*Za svaki pokazatelj zasebno potrebno je utvrditi da li je projekt prihvatljiv ili nije prihvatljiv te prokomentirati dobivene rezultate.*

# Zaključna ocjena

*Potrebno je definirati i opisati glavne zaključke studije gospodarske opravdanosti. Navesti i opisati da li će se realizacijom koncesije ostvariti temeljni cilj poduzetnika te kako će koncesija utjecati na njegovo poslovanje. Opisati na koji način će planirane investicije unaprijediti pomorsko dobro na kojemu će se obavljati koncesijska djelatnost te na koji način će poslovanje i ulaganje utjecati na okolno područje, lokalno stanovništvo i na njihovu gospodarsku aktivnost.*

*Nadalje, potrebno je dati glavne zaključke ekonomsko – financijske analize: utvrditi da li je rok trajanja koncesije primjereno razdoblje za ostvarivanje poduzetničke vizije, da li projekt pokazuje pozitivne rezultate u financijskom smislu, da li osigurava podmirenje svih obveza te utvrditi njegovu isplativost.*

1. Zakon o porezu na dobit (NN 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20), čl. 12, stavak 3 [↑](#footnote-ref-1)
2. Postotak (%) od ukupno ostvarenog prihoda [↑](#footnote-ref-2)
3. Zakon o porezu na dobit (NN 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20), čl. 12, stavak 1 i 2 [↑](#footnote-ref-3)